



CARTILHA

A Nova Tributação do Consumo, do Lucro Presumido ao IVA Dual:

O que muda para loteadoras
com a Reforma Tributária?

Bem-vindos à Mapah Conecta

Desvendando a Reforma Tributária para o Seu Negócio

É com grande satisfação que o grupo Mapah, por meio da iniciativa Mapah Conecta, o recebe nesta cartilha. Em um cenário de constantes transformações, nosso compromisso é ser seu parceiro estratégico, fornecendo o conhecimento e as ferramentas necessárias para navegar com segurança pelas mudanças que impactam diretamente o futuro dos seus negócios.

O Cenário da Reforma Tributária

Uma Nova Era para o Brasil

O Brasil testemunha um dos marcos mais significativos de sua história econômica recente: A consolidação da reforma tributária, aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 e Lei Complementar 214/2025)

Mais do que uma alteração legislativa, trata-se de um movimento ambicioso e essencial para modernizar o sistema tributário nacional. Seus objetivos são claros e transformadores: simplificar a complexa teia de tributos sobre o consumo, eliminar a cumulatividade que onera as cadeias produtivas e consolidar o princípio do destino, promovendo maior justiça fiscal e competitividade entre os estados.

Essa reforma representa um divisor de águas, prometendo um ambiente de negócios mais transparente, com menos burocracia e maior previsibilidade, aspectos cruciais para o crescimento sustentável da economia brasileira.



Por Que Esta Cartilha?

Seu Guia Essencial em Tempos de Mudança

Com a magnitude e o alcance da Reforma Tributária, surge a necessidade imperativa de compreendê-la em profundidade. Esta cartilha foi cuidadosamente elaborada para ser seu guia prático, desmistificando os principais impactos dessa legislação e, mais importante, revelando as oportunidades que surgem em meio a esse novo panorama.

Nosso objetivo é capacitá-lo a analisar as implicações para o seu setor, seu modelo de negócio e suas operações, permitindo que você se adapte proativamente e se posicione de forma estratégica. Entender as mudanças não é apenas uma questão de conformidade, mas uma vantagem competitiva inestimável.

A Preparação Antecipada é a Chave para o Sucesso

A complexidade e o cronograma de implementação da Reforma Tributária exigem atenção e planejamento imediatos. O momento de agir é agora.

Acreditamos firmemente que a preparação antecipada, o entendimento das novas regras e a revisão de suas estratégias fiscais e operacionais são cruciais para transformar desafios em crescimento e inovar em um mercado em constante evolução. Convidamos você a explorar as páginas seguintes e a se munir do conhecimento necessário para fazer da Reforma Tributária um vetor de prosperidade para o seu negócio.

1.1. Como é hoje a tributação no loteamento?

⚠ Atualmente, empresas de loteamento no Lucro Presumido apuram seus tributos com base no regime de caixa, ou seja, conforme o recebimento das parcelas das unidades vendidas.

1.2. Tabela: Carga Tributária Atual (Lucro Presumido)

Tributo	Base	(% sobre receita)	Alíquota efetiva	Observação
IRPJ	Recebimentos de clientes	8%	15% (sobre base)	Mais 10% sobre excedente de R\$60 mil/trimestre
CSLL	Recebimentos de clientes	12%	9% (sobre base)	-
PIS	Recebimentos de clientes	100%	0,65%	Cumulativo
COFINS	Recebimentos de clientes	100%	3%	Cumulativo
Total			6,73%	-

1.3. Como vai ficar com a Reforma Tributária?

💡 A partir de 2026, com a EC 132/2023 e a LC 214/2025, o setor de loteamento passará a integrar o Regime Específico de Bens Imóveis, com as seguintes mudanças:

PIS COFINS	→	CBS
ICMS e ISS	→	IBS
IRPJ e CSLL	=	IRPJ e CSLL (Inalterados)

1.4. Fato Gerador: Quando o imposto será devido?

📅 O fato gerador do IBS e da CBS ocorre a cada pagamento recebido pela venda de lotes, conforme o regime de caixa.



1.5. Alíquota: Qual será a carga tributária?

💡 A alíquota total do IVA (CBS + IBS) será definida por legislação específica, mas a estimativa é de 28%.

💡 Para o setor de loteamento, aplica-se um redutor de 50%, resultando em uma carga efetiva de 14%.



1.6. Redutores: Como reduzir a base de cálculo?

\$ Redutor Social

- Aplicável a partir de 01/01/2027
- Redutor de R\$30mil por lote novo vendido.
- Aplicável uma única vez por imóvel.
- Atualizado pelo IPCA.
- Exige cadastro no CIB
(Cadastro Imobiliário Brasileiro)

1.7. Exemplo de Apuração com Redutores

 Etapa	 Cálculo	Valor (R\$)
Valor de alienação (A)	Valor total da venda do lote	200.000,00
Redutor de Ajuste (B)	Valor proporcional ao custo do imóvel	50.000,00
Base após Ajuste (C = A – B)	200.000,00 – 50.000,00	150.000,00
Redutor Social (D)	Valor fixo por lote residencial	30.000,00
Base final (E = C – D)	150.000,00 – 30.000,00	120.000,00





2.1. Como funcionam os créditos no novo modelo?

2.1. Como funcionam os créditos no novo modelo?

Com a Reforma Tributária, o IBS e a CBS passam a ser tributos não cumulativos, ou seja, permitem o aproveitamento de créditos sobre aquisições de bens e serviços.



O setor de loteamento poderá se beneficiar de créditos, mas com restrições importantes.

2.2. Crédito para trás (aquisições)

Com a Reforma Tributária, o IBS e a CBS serão tributos não cumulativos, ou seja, permitem o aproveitamento de créditos sobre aquisições de bens e serviços.

Pode gerar crédito (Crédito para trás)

Precisa estar no regime regular para gerar o crédito

Aquisição de bens e serviços utilizados na atividade de loteamento

Insumos operacionais contratados após 01/01/2027

Serviços de engenharia, topografia, consultorias técnicas

Equipamentos e ferramentas para execução da obra

Não pode gerar crédito

Valores que compõem o Redutor de Ajuste

Contrapartidas urbanísticas e ambientais

Gastos já deduzidos da base de cálculo

Dedução em duplicidade de qualquer valor

2.3. Crédito para frente (transferência)

- ✓ A transferência de créditos aos adquirentes de bens ou serviços é permitida, desde que estejam no regime regular do IBS e da CBS.

Loteadora



Apura IBS/CBS sobre a venda do lote

Gera crédito sobre aquisições permitidas

Transferência de crédito



Crédito é destacado na nota fiscal

Pode ser aproveitado pelo adquirente

Adquirente (contribuinte do regime regular)



Recebe o crédito proporcional

Pode utilizá-lo para abater débitos futuros de IBS/CBS

2.4. Regras importantes sobre o creditamento

- ✓ Os valores deduzidos da base de cálculo não podem gerar crédito.
- ✓ Não é permitido creditamento em duplicidade.
- ✓ Mesmo com alíquota reduzida, o contribuinte mantém o direito ao crédito.
- ✓ Créditos sobre contrapartidas urbanísticas e ambientais são vedados por lei.

2.5. Base legal

💡 Os dispositivos que regulamentam o creditamento estão nos seguintes artigos da Lei Complementar nº 214/2025:



Art. 47 a 56 → Regras gerais de crédito

Art. 258, §8º → Veda crédito sobre contrapartidas públicas

Art. 302 → Permite crédito mesmo com alíquota reduzida

Art. 303 → Veda crédito sobre valores deduzidos da base





**3.1. Período de Transição:
O que esperar até 2033?**

3.1. Período de Transição: O que esperar até 2033?

 A Reforma Tributária será implementada de forma gradual, com convivência entre os tributos atuais e o novo modelo (IBS/CBS) até 2032.



3.2. Regras para empreendimentos em andamento

-  Empreendimentos lançados até 2026 continuam sob o modelo atual.
-  Empreendimentos até 2028 podem optar por permanecer no modelo antigo até seu encerramento.
-  A partir de 2029, o novo modelo será obrigatório.



3.3. Comparativo entre os modelos: Antes x Depois da Reforma

 Fato Gerador	 Momento	 Base de Cálculo	 Contribuinte	 Alíquota
Alienação de bem imóvel (parcelamento de solo)	Cada pagamento recebido	Valor da alienação - redutores de ajuste e social	Alienante do bem imóvel	Redução de 50% sobre alíquota padrão

 Fonte: Adaptado do Ministério da Fazenda

3.4. Reflexão Final



Mudanças costumam nos tirar da zona de conforto. A Mapah, no entanto, está mais uma vez sendo pioneira, se preparando e trazendo a solução e o apoio necessário para o seu negócio.

O contador continua desempenhando papel fundamental na tomada de decisão e na gestão tributária dos negócios.

Conclusão e Recomendações Finais

**A Reforma Tributária no
Loteamento: Desafios,
oportunidades e o papel
estratégico da
contabilidade**

5.1. Mensagem de encerramento

A Reforma Tributária representa uma mudança profunda na forma como o setor de loteamento será tributado. A transição para o novo modelo exige planejamento, adaptação tecnológica e revisão de estratégias fiscais.

Mais do que uma obrigação legal, essa mudança é uma oportunidade estratégica para:

- Otimizar a carga tributária
- Aproveitar créditos de forma inteligente
- Reestruturar modelos de negócio
- Fortalecer a governança fiscal



Checklist de Ações Imediatas

- Mapeie seus empreendimentos:** Identifique quais projetos estão sujeitos ao modelo atual e quais migrarão para o novo regime.
- Simule cenários tributários:** Avalie o impacto dos redutores e da alíquota reduzida sobre a rentabilidade dos projetos.
- Atualize seus sistemas fiscais:** Prepare ERPs e softwares para lidar com IBS, CBS e regras de apuração por projeto.
- Revise contratos e cláusulas comerciais:** Inclua previsões sobre tributação, repasse de créditos e obrigações acessórias.
- Capacite sua equipe contábil e jurídica:** Treinamentos sobre o novo modelo são essenciais para evitar riscos e aproveitar oportunidades.
- Acompanhe a regulamentação:** Esteja atento às normas complementares que detalharão a aplicação prática da reforma.

Conte com a Mapah para guiar sua transição

Conte com a Mapah para transformar a complexidade da reforma em soluções práticas e estratégicas para o seu negócio.



3.5. Sobre a Iniciativa Mapah Conecta

 **Capacitar**

a equipe interna

 **Informar**

os clientes com conteúdo técnico e acessível

 **Empoderar**

empresas para navegar com segurança



O **Mapah Conecta** é mais do que um programa – é o reflexo do compromisso da Mapah em preparar seus clientes e equipe para os desafios e oportunidades da nova realidade tributária.

Como a Mapah pode ajudar

-  Consultoria Tributária Estratégica
-  Planejamento Tributário
-  Diagnóstico e Adequação de Processos
-  Treinamento e Capacitação
-  Serviços Contábeis e Fiscais



**Fale com um especialista
da Mapah**

Canais de contato

-  Site: www.mapah.com.br
-  E-mail: contato@mapah.com.br
-  Telefone: (62) 3954-4001
- @ Redes Sociais: @grupomapah